

### **3.- LURZORUAREN SAILKAPENA, MOTAK ETA KATEGORIAK**

#### **3.1.- Lurzoru sailkapen motak eta kategoriak. Hiri Lurzorua**

#### **10. artikulua.**

#### **LURZORUAREN SAILKAPENA**

1. Lurzoruaren sailkapentzat, hain zuzen, lurzoruaren eremu zehatzak hirigintzako egiturako antolamenduaren bidez lurzoru-mota batzuen lege-araubideari lotzea hartuko da.  
Lurzoru-mota horiek hauek dira: **hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.**
2. Plan orokorrak, gainera, honako hauek egin ditzake:
  - a) **Hiri-lurzoruaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea.**
  - b) **Lurzoru urbanizagarriaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.**

## 11. artikulua.

## HIRI-LURZORU GISA SAILKATZEA

- 1.- Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira **eraldatuak izan diren eta lehendik dagoen hiri-bilbean** - sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian— **sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak**. Horretarako, **baldintza hauek bete beharko dituzte**:
  - a) **Gutxienez, hornigai hau edukitzea**: ibilgailuentzako sarbidea bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeko eta lurzorua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.
  - b) Lursailek, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk ez eduki, beren **antolamendua finkatuta edukitzea, eraikuntzak, gutxienez**, hirigintza-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien **bi herenak okupatzeagatik**.
- 2.- Lurzoru urbanizagarriak lursailak hiri-lurzoru bihurtzen dira, hartarako hirigintzaren antolamendu egokiaren bidez zilegitutako jarduketa integratua gauzatuz **urbanizatu ondoren, administrazioari eskuratzen zaizkionean**. Eskuratze horren aurretik, ordea, administrazioak jaso egin behar ditu urbanizazio-obrak, eta, bestalde, kontuan izan beharko da lege honetan kontserbazio-batzarrentzat aurreikusitakoa.

# HIRI LURZORUA MUGAKETAREN IRIZPIDEAK

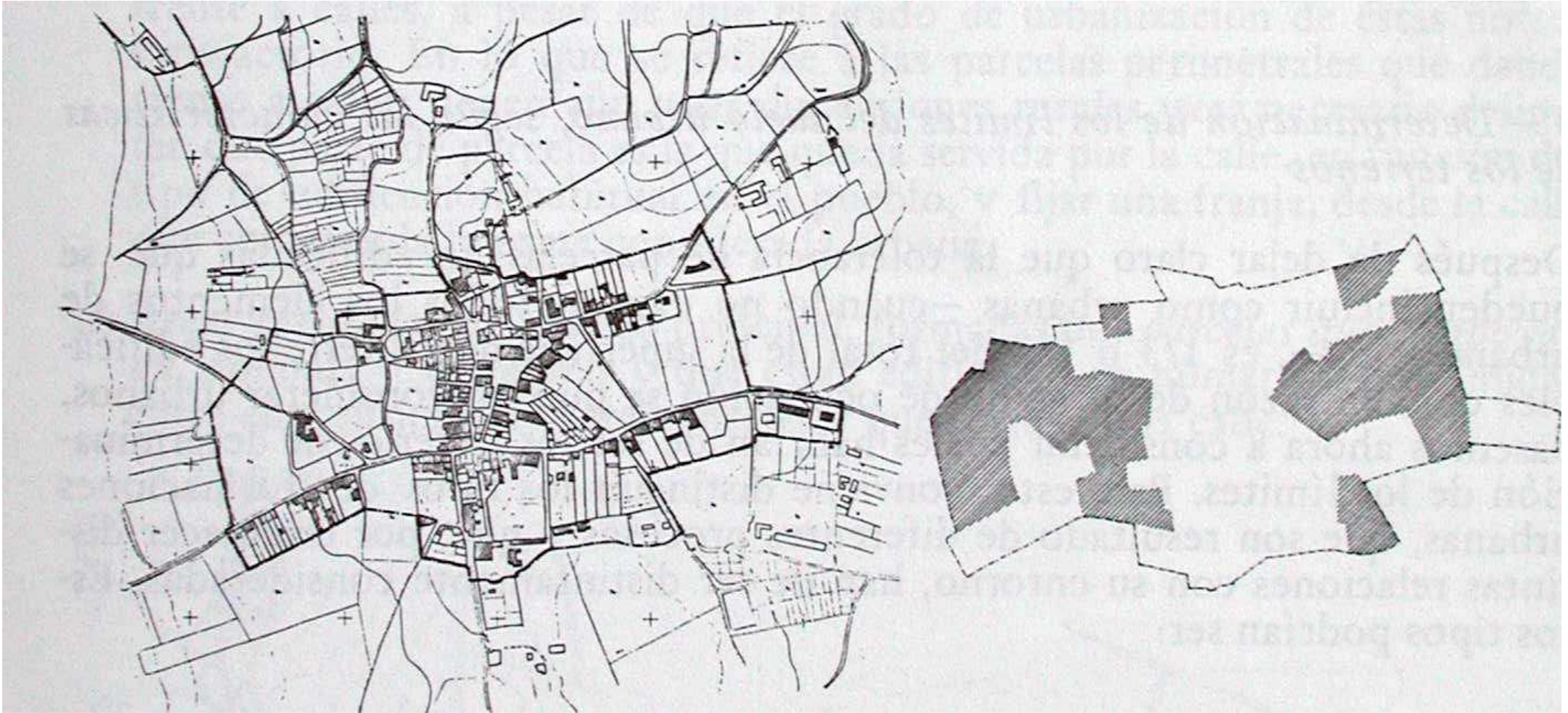
## DEFINIZIOA

Eraldatuak eta hiri-bilbearen barne

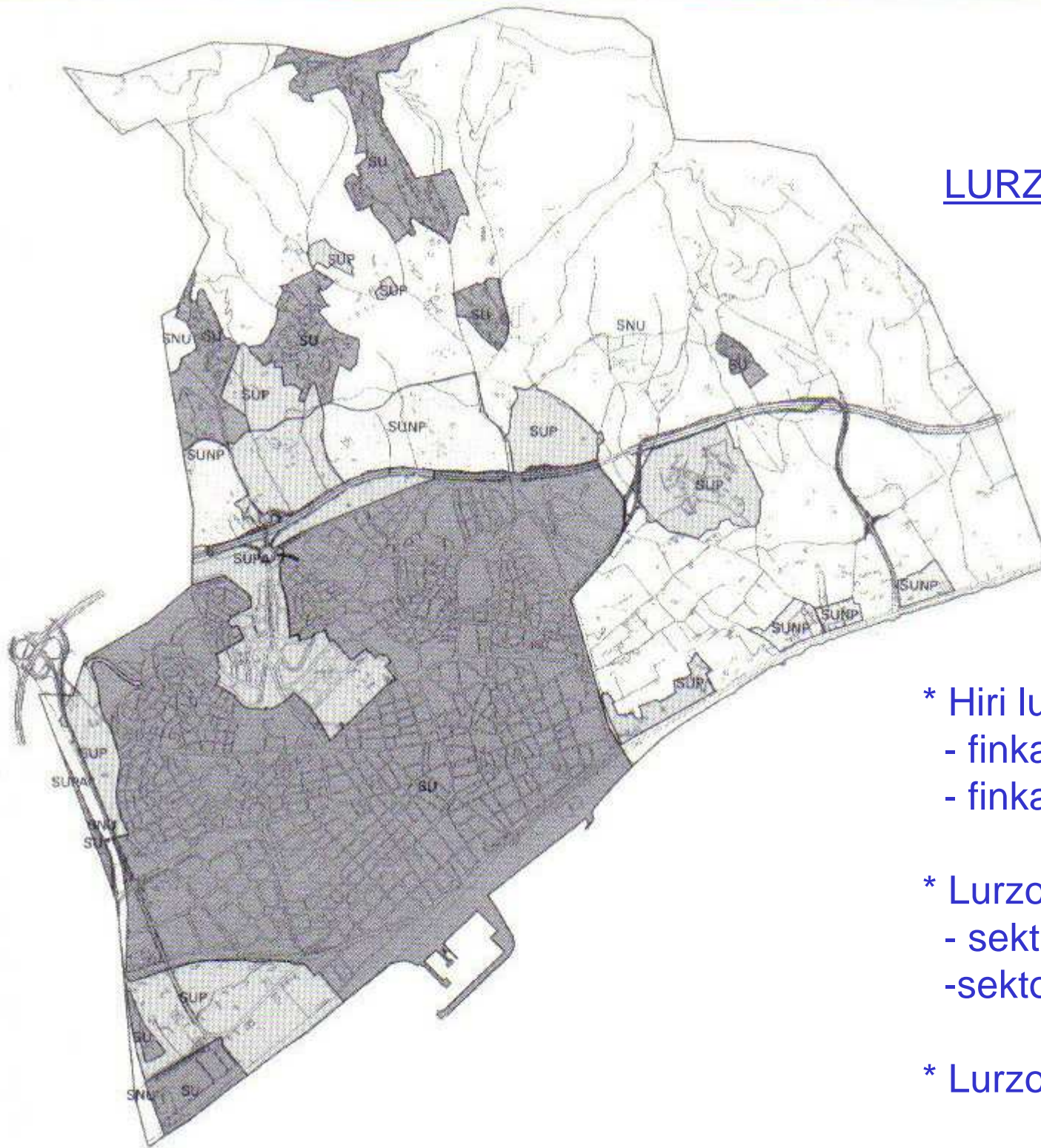
- Gutxieneko hornidurak izatea
- Antolamendua finkatuta egotea eta eraikiak eremuako azaleraren 2/3 okupatzea

Hiri lurzoru motak edo KATEGORIAK:

- Finkatuak
- Finkatugabeak







## LURZORUAREN SAILKAPENA

motak eta kategoriak

- \* Hiri lurzorua
  - finkatua
  - finkatugabea
- \* Lurzoru urbanizagarria
  - sektorizatua
  - sektorizatugabea
- \* Lurzoru urbanizaezina



## 11. artikulua.

## HIRI LURZORUEN KATEGORIAK

### a) HIRI LURZORU FINKATUA.

Kategoria horretan lursailak sartuko dira, baldin eta **urbanizatuta badaude edo orubeak badira** eta hurrengo paragrafokoen artean sartuta ez badaude.



## 12. artikulua.

## ORUBEA. Orube bihurtzea eta orube izateari uztea

1. Orubea da hiri-lurzoruaren eremu bat, honako eskakizun hauek guztiak betetzen dituen:

- a) Bere neurriengatik eta ezaugarriengatik **partzela eraikigarria izatea**.
- b) Dagokion hirigintza-antolamenduko **planean antolamendu xehatua edukitzea**.
- c) Hirigintzako plangintzan hari buruz ageri diren zehaztapenen arabera **urbanizatuta egotea**, plangintza horretan ezarrita dauden edo hura aplikatzeko beharrezkoak diren lerroak eta sestrak errespetatuz eta aplikatuz.

2. **Ez dira** orubetzat joko **legedian ezarritako eran garatu** eta egikaritutako jarduketak isolatu edo integratu bat izan **gabe urbanizatu diren partzelak**.

3. Plan orokorrak eskakizun larriagoak ezar ditzakeen arren, **gutxieneko urbanizazioa** –1.paragrafoko c) idatz-zatiaren ondorioetarako eskatzen da–, honako zerbitzu hauez hornitzen denean edukiko du:

- a) **Ibilgailuentzako sarbidea**, benetan herri-erabilerakoak diren bide zolatuetan zehar; partzelaren aurrealdeko bide guztiek bete behar dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri-bideak baino ez dira egokiak orubetzat jotzeko, eta, gainerakoak, publikoak diren eta hiri-lurzorutik igarotzen diren heinean.
- b) **Oinezkoentzako sarbidea**, espaloi-zintarriak eta argiteria publikoa, partzelaren aurrealdeko bide guztietan.
- c) **Edateko ura eta argindarra**, partzelan izango den erabilerarako –edo, nolanahi ere, plangintzak emango dion kalifikazioari dagokion erabilerarako – nahikoa emari eta potentziakoa.
- d) **Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderia-sarera husteko sarea**, betiere partzelak duen erabileraren tamainakoa, eta, edozelan ere, plangintzak partzelari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabileraren tamainakoa.

4. Hiri-lurzoruaren eremuak arrazoi hauengatik **utziko dio orube izateari**:

- a) **Urbanizazioa zaharkiturik geratu delako edo ezegoki** bihurtu delako.
- b) Hiri-lurzoruaren **eremu hori birsailkatu egin delako, urbanizazio-prozesutik kanpo** uztea zegokiola eta.
- c) **Lurzoruaren hirigintza-eraldaketa berria** eskatzen duten hiri-berrantolaketako eta - berriztapeneko jarduketetan sartua izan delako.



## b) HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Kategoria horretan sartuko dira :

**1.- Urbanizazio finkaturik ez izatea**, honako arrazoi hauengatik:

**1.a)** Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako **beharrezko zuzkidura**, zerbitzu eta azpiegiturak **ez edukitzea**, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari **zerbitzu egokia emateko** hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarririk **ez edukitzea**.





## b) HIRI LURZORU FINKATUGABEA

**1.b)** Eginda **dagoen** urbanizazioak **eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra** edukitzea, eta lan horiek hiri-berrantolaketa eta -berrikuntzaren ondoriozko **hirigintza-eraldaketaren** bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan sartuta zuzkidurak ezartzekoa ere.





## **b) HIRI LURZORU FINKATUGABEA**

**2. Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.**









## 13. artikulua.

# LURZORU URBANIZAEZIN GISA SAILKATZEA

1. Honako irizpide hauei jarraituko zaie lurzoru bat urbanizaezin gisa sailkatzeko:

a) Lursailen **hirigintza-eraldaketa bidezkoa ez delako**.

b) Lursailak **ez izatea egokiak hiri-garapenerako**.

2. Lursailen hirigintza-eraldaketa honako kasu hauetan **ez da bidezko**:

a) Lursailok **berariazko babes-erregimen baten menpe daudenean** honako arrazoi hauetako batengatik:

lurralde-antolamenduko tresna batek hala ezarri izana; erregimen hori arlokako legeriaren aplikazioaren ondorio zuzena izatea; edo hirigintza antolamenduak kalifikazio hori eman izana, nekazaritza, basogintza edo abelazkuntzarako duten balioagatik, beren baliabide naturalak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, edo beren paisaia-, historia- eta kultura-balioengatik, fauna, flora edo oreka ekologikoa babesteko.

b) Arloko legediaren aginduz hirigintza-eraldaketa debekatuta dutenean, **herri-jabariko elementuak babesteko edo zaintzeko**.

c) Hirigintza-eraldaketak higadura, erorketa, luizi, sute edo uholdeetarako arriskua edo beste arrisku natural edo teknologiko garrantzitsu batzuk, bereziki **hondamendi arriskua, sortzen dituztenean edo halakoen arriskua saihesten ez duenean**.

d) Beharrezkoa denean lursailen ezaugarriak gordetzea, **herri-izaerako edo interes publikoko azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak bere osotasunean babesteko**.

3. Lursailak **ez dira egokiak hiri-garapenerako** kasu hauetan:

a) Hiri-garapeneko ereduaren eramangarritasunaren aldeko tokiko estrategia errespetatze aldera, **landa-izaerari eustea komenigarri edo beharrezko egiten duten ezaugarriak dituztenean**.

b) Bertako **lehen ekonomia-sektorea sustatzearen eskakizun bereziak dituztenean ezarrita**, batez ere geografiaren ezaugarriak edo jatorrizko deiturak direla-eta lehen sektorearekin duten lotura arrazoizkoa den udaletan.









August 28, 2002

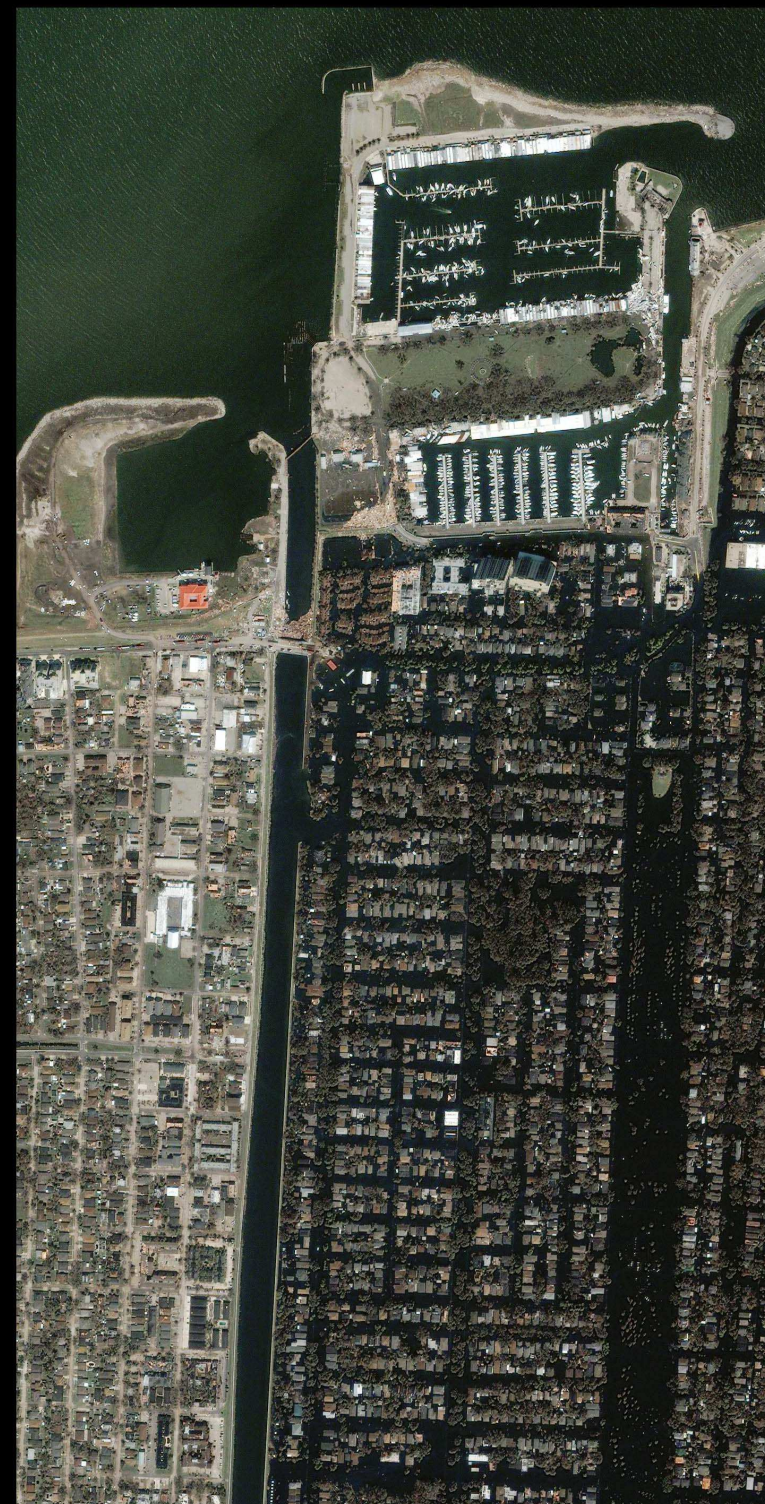


May 13, 2001



New Orleans, Louisiana

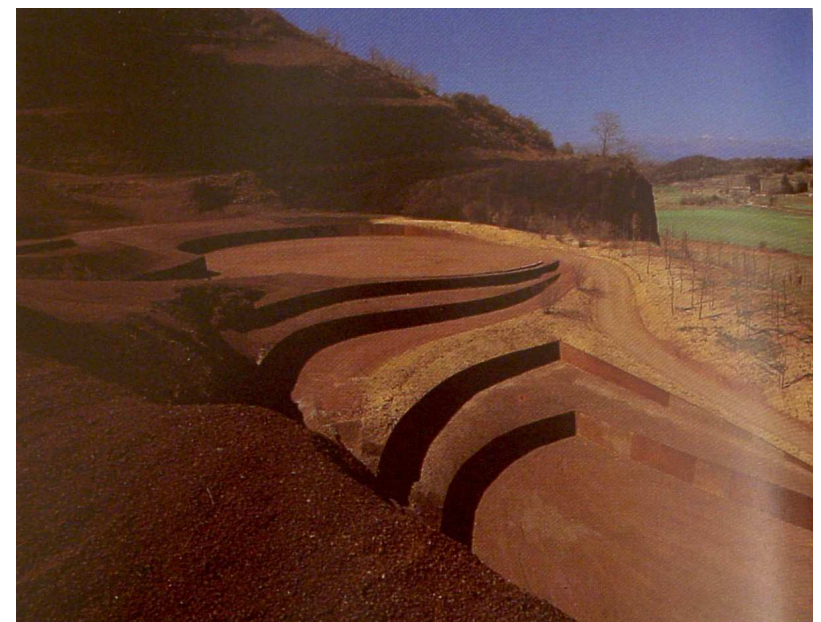
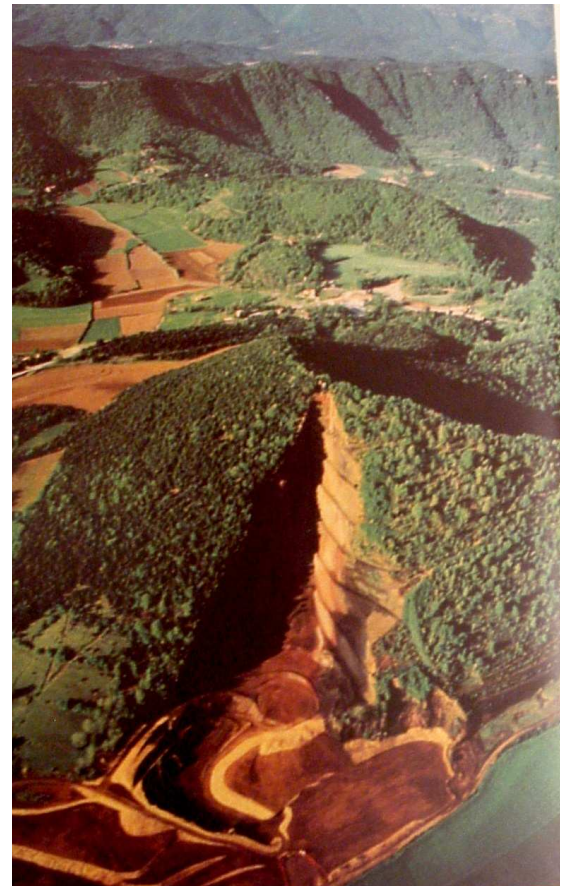
September 2, 2005







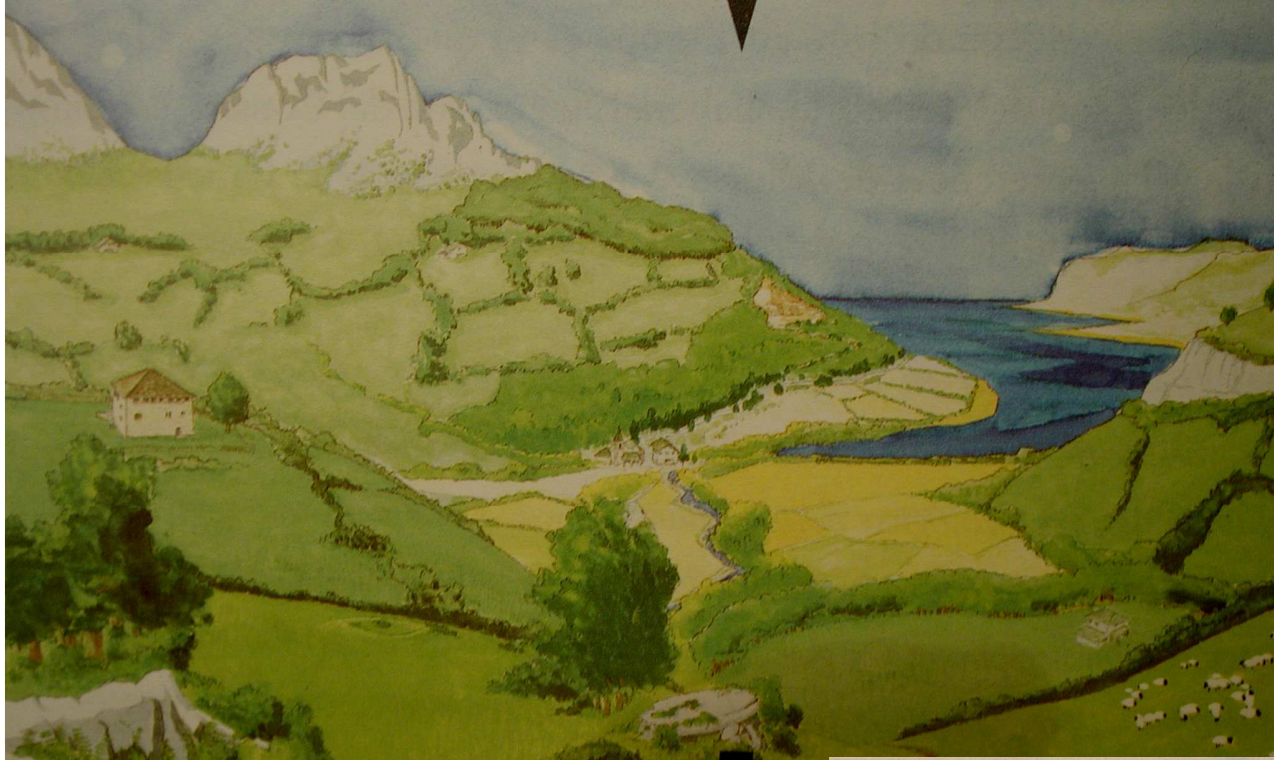














## 14. artikulua.

# LURZORU URBANIZAGARRI GISA SAILKATZEA

1. Bidezko izango da lursailak **urbanizagarri bezala sailkatzea**:
  - a) Hiri-bilbean sartuta ez dauden arren edo oraindik sartzeko modukoak ez diren arren, egoki irizten zaienean eraldatu ondoren **hirigintza-erabileren bermaleku izateko**.
  - b) Ez badituzte lurzoru urbanizaezinaren edo hiri-lurzoruaren motetan sartu plangintza orokorraren bidez.
2. Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako eremuek:
  - a) **Proporzio-erlazio egoki eta zuzena eduki beharko dute udalerri horretan** aurreikusitako biztanle-hazkundearekin, 3. artikuluan ezarritako eramangarritasun printzipioaren arabera. Horretarako, udalerri horrek zer harrera-ahalmen duen hartu beharko da kontuan.
  - b) **Etxebizitzak sustatzeko eta babesteko egiten diren programa publikoak gauzatzeko** adinakoak izan beharko dute, lurraldearen antolamendurako tresnek aurreikusitakoaren esparruan eta haiekin bat etorritz.
3. Lege honen ondorioetarako, **lurzoru urbanizagarri sektorizatua** da plan orokorrak edo sektorizatze-planak, dagokion plan partziala egin ahal izateko, zedarritzen dituen sektoreetan sartuta dagoen lursaila.
4. **Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea** izango da, urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatze planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.



# Urbanizazioaren prozesua









# Hirigintzako antolamenduaren eremuak. AREAK eta SEKTOREAK

1. Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, **AREAtzat**, hain zuzen, **hiri lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua** hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.
2. Era berean, **SEKTOREtzat**, hain zuzen, **lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua** hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan partzial batez egiteko izan.

